



AP3 23/10/2014  
Fidat

# COMUNE DI ZANÈ



PROVINCIA DI VICENZA

Via Mazzini, 21 - c.f. 00241790245  
E-mail ufficio.tecnico@comune.zane.vi.it

tel. 0445-385144  
fax. 0445-385100

## AREA TECNICA/TRIBUTI

Prot. n° \_\_\_\_\_

li, \_\_\_\_\_

**BANDO PER LA VENDITA AD OFFERTE SEGRETE DI UN EDIFICIO DENOMINATO "CASCINA TORRESAN" CON ANNESSA AREA PERTINENZIALE, DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA A. FERRARIN A ZANÈ, AD UNICO E DEFINITIVO INCANTO.**

### IL RESPONSABILE AREA TECNICA/TRIBUTI

in esecuzione della Delibera Consiliare n. 35 del 24/09/2014, esecutiva a norma di Legge, e della Determinazione dell'U.T.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

### RENDE NOTO

che nel giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ presso la Sede Municipale di Zanè, dinanzi ad apposita Commissione regolarmente costituita, avrà luogo un'asta, ad unico e definitivo incanto, per mezzo di offerte segrete, per la vendita di un edificio denominato "Cascina Torresan", con annessa area pertinenziale, di proprietà comunale sito in via A. Ferrarin a Zanè, catastalmente individuato, salva più esatta identificazione:

NCEU – Comune di Zanè – Foglio 3°  
- Mappale n. 981 – Via Arturo Ferrarin, p. S1-T-1 – cat. F02 – classe U

L'immobile risulta regolarmente iscritto al catasto urbano a seguito dell'atto di aggiornamento (tipo mappale) del 16/06/2011 (protocollo n. 2011/240772 e successiva pratica DOCFA del 29/09/2011 (protocollo VI0361704 Agenzia del Territorio di Vicenza).

CATASTO TERRENI – Comune di Zanè – Foglio 3°  
- Mappale 981 – ente urbano – sup. 1514 mq  
- Mappale 67 seminativo classe 2 – sup. 210 mq – reddito dom. € 1,57 – agr. € 0,81  
- Mappale 68 prato classe 1 – sup. 855 mq – reddito dom. € 6,18 – agr. € 4,42  
- Mappale 360 prato arborato classe 2 – sup. 190 mq – reddito dom. € 0,98 – agr. € 0,88  
- Mappale 361 seminativo arborato classe 1 – sup. 660 mq – reddito dom. € 5,45 – agr. € 2,90  
come meglio identificati in giallo nell'allegata planimetria (all. A)

### ARTICOLO 1

Il prezzo a base d'asta è fissato in complessivi €. 428.000,00 (euro quattrocentoventottomila/00).

## ARTICOLO 2

L'asta sarà tenuta col metodo dell'offerta segreta, da confrontarsi con il prezzo indicato a base d'asta riportato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 73 lett. C) del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827.

## ARTICOLO 3

L'aggiudicazione sarà ad unico e definitivo incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di offerte di uguale valore, si provvederà, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827.

## ARTICOLO 4

### DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Si tratta di un complesso rurale a destinazione d'uso agricolo frutto di accorpamenti successivi avvenuti nel tempo che hanno dato vita alla tipologia planimetrica a "L".

Il complesso immobiliare in vendita è composto da più corpi di fabbricato che hanno le seguenti caratteristiche di utilizzo oltre ad aree pertinenziali:

### CORPO EDILIZIO RESIDENZIALE (identificabile con il fabbricato 1) della scheda urbanistica di tutela)

piano interrato:

n° 1 cantina a destinazione di accessorio diretto dell'unità residenziale con vano scale interno che collega detto vano al piano terra;

piano terra:

zona ad uso residenziale costituita da una scala interna che collega il piano terra al piano primo; una scala interna che collega detto piano terra al piano interrato; piano tipo costituito da n° 3 vani utili residenziali (soggiorno-pranzo-cucina) e n° 2 vani accessori (bagno-ripostigli);

piano primo:

zona ad uso residenziale costituita da una scala interna che collega il piano primo al piano terra; piano costituito da n° 3 vani utili residenziali (3 camere) e n° 1 vano accessorio (corridoio);

### CORPO EDILIZIO RESIDENZIALE (identificabile con il fabbricato 1) della scheda urbanistica di tutela)

piano terra:

zona ad uso residenziale costituita da una scala interna che collega il piano terra al piano primo; piano costituito da n° 2 vani utili residenziali (soggiorno-cucina);

piano primo:

zona ad uso residenziale costituita da una scala interna che collega il piano primo al piano terra; piano costituito da n° 2 vani utili residenziali (2 camere) e n° 1 vano accessorio (bagno);

### CORPO EDILIZIO ANNESSO AGRICOLO (identificabile con il fabbricato 2) della scheda urbanistica di tutela)

piano seminterrato:

zona magazzino-cantina oltre ad un vano silos (utilizzato un tempo per l'immagazzinamento del fieno pressato);

piano terra e primo:

vari vani a destinazione agricola utilizzati a dispensa, cucina rurale, stalla, depositi, porcilaie, legnaia, granai, fienile, deposito granaglie, pollai e con un ampio portico aperto.

AREA SCOPERTA DI PERTINENZA (identificabili quali zone pertinenziali della scheda urbanistica di tutela)

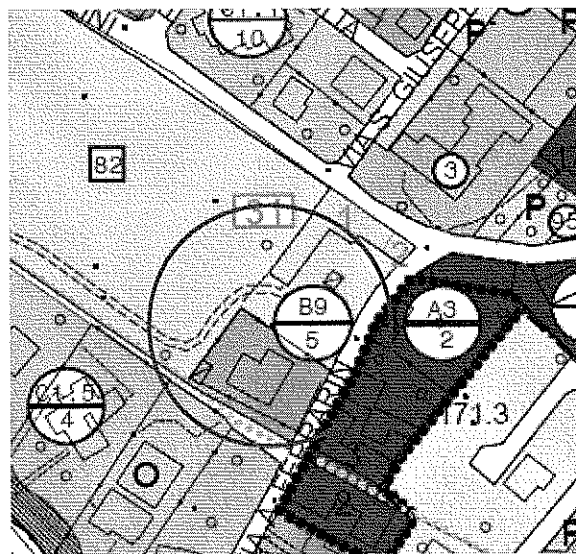
Cortile interno circoscritto da una cinta muraria con due accessi (uno da via A. Ferrarin e l'altro dai terreni circostanti) e dai corpi di edificio sopra descritti con funzione di aia rurale; terreni adiacenti all'aia ed ai corpi di edificio circostanti il complesso con funzioni agricole (orto e vignale) ora dismessi ed incolti.

**ARTICOLO 5**

Considerato che ai sensi dell'art. 48 punto 5 della L.R. 23/04/2004 n. 11, a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio con DGRV n. 808 del 07.05.2012, il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Zanè acquista il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi per le sole parti compatibili con il P.A.T., le principali norme urbanistiche che regolano gli interventi sull'immobile esistente e l'edificazione dei terreni di pertinenza sono le seguenti:

**PRG VIGENTE**

Il complesso ed i terreni di pertinenza sono ubicati nella zona centrale del territorio comunale ed hanno destinazione urbanistica così individuata dal PRG vigente: "zone per attrezzature pubbliche e servizi pubblici";



*Il Piano Regolatore Generale di Zanè e più specificatamente le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevedono per i fabbricati ed i terreni in questione le seguenti destinazioni urbanistiche: il punto 2 dell'art. 36 delle N.T.A. prevede la destinazione a "zone per attrezzature pubbliche e servizi pubblici" limitando l'utilizzo ai fini edificatori:*

*"In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di interesse pubblico come municipi, scuole, asili, chiese, mercati comunali (ambulantato, mostre-mercato, etc.), centri sociali, parcheggi, strutture di servizio pubblico quali banche (fino ad un massimo di 3.000 mq. di superficie di pavimento complessivi per l'intero territorio comunale), uffici postali, biblioteche, etc.*

*Al fine dell'edificazione valgono le seguenti norme:*

- |                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| a) tipologia edifici              | isolati;        |
| b) densità fondiaria massima      | If= mc/mq 2.00; |
| c) densità territoriale massima   | It= mc/mq 1.50; |
| d) indice massimo di copertura    | Rc=% 25.00;     |
| e) altezza massima dei fabbricati | H=mt. 10.00;    |

- f) distanza minime dai confini non inferiori a 1.5 volte l'altezza del fabbricato con un minimo di 5.00 metri;
- g) distanza tra fabbricati non inferiore a 3 volte l'altezza del fabbricato con un minimo di 10.00 metri;
- h) distanza minima dalle strade D= mt. 5.00;
- i) le superfici scoperte sono destinate a giardini, cortili, parcheggi.

Per gli edifici residenziali esistenti all'interno di tali zone può essere concesso un ampliamento non superiore a 400 mc., per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie e ad uso esclusivamente residenziale, fino ad un'altezza di 7.50 metri con mantenimento delle distanze dai fabbricati e dalle strade, da concedersi in unica soluzione e per una sola volta, a decorrere dalla data di esecutività del Piano. La concessione ad edificare è comunque subordinata alla presentazione di una apposita convenzione con il Comune al fine di non intralciare l'esecutiva definizione di infrastrutture ed attrezzature pubbliche."

Le medesime N.T.A. all'articolo 26 individuano i fabbricati ed i terreni di pertinenza quali beni ambientali tipici della zona rurale, i successivi art. 27 e 28 definiscono gli interventi edilizi ammessi e le prescrizioni tecniche da rispettare negli interventi da eseguire, la scheda F5 31 di individuazione del bene ambientale prescrive per il fabbricato 1 il grado di intervento di ristrutturazione edilizia (intendendosi l'edificio residenziale posto tra via Ferrarin e via Mazzini) e per il complesso 2 il grado di intervento di restauro (intendendosi i rimanenti fabbricati con destinazione di annessi rustici), in particolare la scheda sopraccitata come modificata dalla Regione Veneto cita per gli interventi ammessi:

"Vengono previsti interventi di ristrutturazione edilizia (RTE) per l'edificio 1); recupero e Restauro (RS) del complesso 2) con valorizzazione del selciato del portico e di tutti quegli elementi aventi carattere storico. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso."

Per quanto riguarda il dettaglio delle norme suddette si rimanda all'estratto delle N.T.A. del P.R.G. vigente allegato al presente bando (all. B).

Il complesso non è vincolato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici in quanto in data 18 Marzo 2009 è stata comunicata l'insussistenza dell'interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004 con nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto (prot. n. 4143).

## **ARTICOLO 6**

Il presente bando, nonché la relativa documentazione tecnica, sono in visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Zanè, via G. Mazzini n. 21, nei seguenti giorni ed orari:

Lunedì e Mercoledì 16.30-18.15

Venerdì 10.00-12.15

E' possibile richiedere copia del bando, previo pagamento del costo di riproduzione, direttamente presso l'Ufficio sopraindicato.

Il presente bando, in versione integrale e completo degli allegati, è inoltre scaricabile dal Sito Internet: [www.comune.zane.vi.it](http://www.comune.zane.vi.it)

**Per poter partecipare al presente bando è obbligatorio il sopralluogo presso i beni oggetto di vendita.**

**A tal fine si informa che tali operazioni verranno svolte nei giorni di lunedì, mercoledì dalle ore 14.30 alle ore 16.30 e venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.15, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Zanè tramite tecnici comunali allo scopo preposti e previo appuntamento da richiedersi per via telefonica a cura del partecipante all'asta almeno tre giorni prima; la data ultima per effettuare detto sopralluogo è fissata per \_\_\_\_\_.**

Si precisa che al partecipante al sopralluogo sarà consegnata apposita dichiarazione attestante che il medesimo ha preso visione dei predetti luoghi ed immobili; dichiarazione che dovrà essere inserita nella busta dell'offerta pena l'esclusione dall'asta.

#### ARTICOLO 7

L'offerta, stesa in carta da bollo da €. 16,00 utilizzando preferibilmente il modulo predisposto dalla P.A. (all. C), dovrà essere redatta come segue:

"Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ), il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ C.F./P.IVA \_\_\_\_\_ si offre di acquistare per sè o per ditta da nominare, l'edificio denominato "Cascina Torresan", con annessa area pertinenziale, di proprietà comunale sito in via A. Ferrarin a Zanè per il prezzo complessivo totale di €. \_\_\_\_\_ (in cifre) dicosi Euro \_\_\_\_\_ (in lettere)

Dichiara di essere a conoscenza della normativa urbanistica a cui è soggetto l'immobile e l'area pertinenziale catastalmente identificati in:

NCEU – Comune di Zanè – Foglio 3°

- Mappale n. 981 – Via Arturo Ferrarin, p. S1-T-1 – cat. F02 – classe U

CATASTO TERRENI – Comune di Zanè – Foglio 3°

- Mappale 981 – ente urbano – sup. 1514 mq

- Mappale 67 seminativo classe 2 – sup. 210 mq – reddito dom. € 1,57 – agr. € 0,81

- Mappale 68 prato classe 1 – sup. 855 mq – reddito dom. € 6,18 – agr. € 4,42

- Mappale 360 prato arborato classe 2 – sup. 190 mq – reddito dom. € 0,98 – agr. € 0,88

- Mappale 361 seminativo arborato classe 1 – sup. 660 mq – reddito dom. € 5,45 – agr. €

Dichiara di non aver presentato allo stesso titolo alcun'altra offerta oltre alla presente e di essere a conoscenza:

a) del reale stato dei luoghi e degli immobili in vendita avendo eseguito idoneo sopralluogo come da dichiarazione allegata;

b) che le spese di contratto, inerenti e conseguenti, sono a carico dell'assegnatario;

c) che le norme che regolano la presente asta sono riportate nel bando d'asta, di cui ha preso visione e che integralmente e senza riserva dichiara di accettare.

#### ARTICOLO 8

Alla domanda dovrà essere allegato un assegno circolare di €. 50.000,00 intestato al Comune di Zanè. Tale somma sarà incamerata dal Comune, a titolo di acconto sul prezzo, solo in caso di aggiudicazione, mentre sarà restituita a vista in caso di mancata aggiudicazione.

**L'offerta, in busta chiusa, contenente, oltre all'offerta, l'assegno circolare di €. 50.000,00 ed il certificato di avvenuto sopralluogo, deve pervenire al Comune, pena l'esclusione dall'asta, entro le ore \_\_\_\_\_ del giorno \_\_\_\_\_ esclusivamente a mezzo raccomandata A.R. ovvero recapitata a mano direttamente al Protocollo del Comune entro lo stesso termine.**

**All'esterno della busta dovrà essere posta la dicitura: "Offerta per l'asta del giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ relativa alla vendita di un edificio denominato "Cascina Torresan", con annessa area pertinenziale, di proprietà comunale sito in via A. Ferrarin a Zanè".**

#### ARTICOLO 9

Il bene viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le azioni e le ragioni pertinenti, servitù attive e passive esistenti, di qualsiasi natura esse siano, apparenti e non, continue

e discontinue ancorchè non dichiarate, libero da vincoli, oneri e da ipoteche, eccettuate le imposte e le tasse.

Il prezzo di aggiudicazione, dedotto l'acconto e previo incameramento dello stesso, dovrà essere versato prima della stipulazione del contratto, che avverrà dopo l'esecutività della determinazione di vendita, e comunque entro il termine fissato dalla P.A. per il contratto.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi, sotto pena dell'incameramento dell'importo versato, per la firma del contratto, su richiesta dell'Amministrazione. Le spese inerenti e conseguenti al contratto, nessuna esclusa, sono a carico dell'acquirente.

**Per quanto non previsto nel presente avviso, si fa richiamo alle norme del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827 e alle norme del Codice Civile in materia di contratti.**

#### **ARTICOLO 10**

In caso di rinuncia all'assegnazione, l'importo versato a titolo di acconto complessivo sarà incamerato dal Comune di Zanè fatto salvo l'ulteriore pagamento di spese e/o danni.

#### **ARTICOLO 11**

L'importo della compravendita non è soggetto ad I.V.A. in quanto trattasi di attività istituzionale.

**Ulteriori informazioni di carattere tecnico/contrattuale potranno essere richieste all'Ufficio Tecnico Comunale (tel. 0445/385144) e all'Ufficio Contratti (tel. 0445/385121).**

IL RESPONSABILE AREA TECNICA/TRIBUTI  
f.to Cavedon Arch. Luca

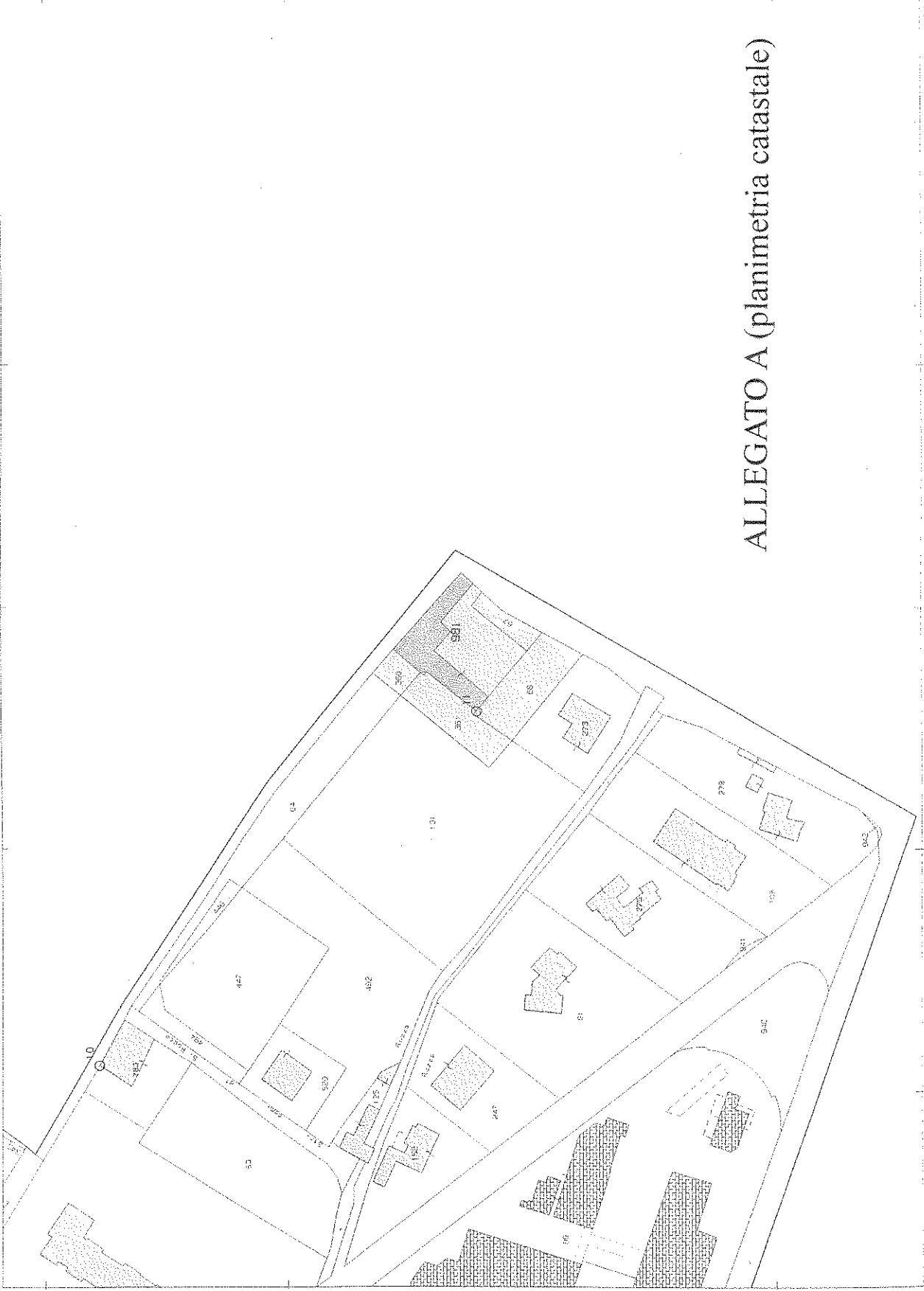
All: A – planimetria catastale;  
B – norme urbanistiche;  
C – modulo offerta.

Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. ING. FABIO CREMASQUARO telematica esente per fini istituzionali

29-Lug-2013 16:27  
Profil. n. 1196515/2013

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartice: 334.000 X 378.000 metri

Comune: ZANE  
Foglio: 3



# ALLEGATO A (planimetria catastale)

Particella: 981

Fm-400

N-300